

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

PAP NQ
« IN DER ACHT NORD »
COMMUNE DE SCHUTTRANGE

RAPPORT JUSTIFICATIF

20 06 2025

RAPPORT JUSTIFICATIF

PAP NOUVEAU QUARTIER « IN DER ACHT NORD » - COMMUNE DE SCHUTTRANGE

Commune :

Administration communale de SCHUTTRANGE

2 place de l'église, L-5367 Schuttrange

Parcelles :

N° cadastral de parcelle et nature actuel de la parcelle :

46/4886

46/3886

46/4888

46/4711

46/4712

46/4713

48/3835 (part)

56/4891

inscrite au cadastre de la commune de Schuttrange dans la section A de Schuttrange

Auteur de projet :

LARUADE architecte et urbaniste

24 rue Jean-François Boch L-1244 Luxembourg tel 27 28 30 00 s@laruade.com

Maître de l'ouvrage :

FELINO s.a

6 rue de Neuhaeusgen L-5368 Schuttrange

Bureau d'Ingénieurs Conseils :

ICONE S.à r.l.

42, rue Tony Dutreux | L-1429 Luxembourg

Bureau de coordination :

PROgroup s.a

11 rue de l'Industrie L -8399 Windhof

TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION ET CONTEXTE	4
1.1	GÉNÉRALITÉS	4
1.2	SITUATION	4
1.3	MOBILITÉ	5
1.4	BIOTOPES.....	5
1.5	INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	5
1.6	ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	5
1.7	ENVIRONNEMENT BÂTI	6
1.8	SITUATION FONCIÈRE	8
2	CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	9
2.1	Principes de conception	9
2.2	Profil des rues	10
2.2.1	Rue Neuhaeusgen.....	10
2.2.2	Rue Ennert der Haart.....	11
2.2.3	Mise en valeur du paysage et des espaces verts.....	12
3	PLAN D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR (PAG)	13
3.1	EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG	13
3.2	EXTRAIT DE LA PARTIE RÉGLEMENTAIRE DU PAG	14
3.3	SCHEMA DIRECTEUR.....	16
4	ESPACE PUBLIC	17
5	PAP NQ « IN DER ACHT NORD »	18
5.1	DESCRIPTION DES LOTS	18
5.2	LOTS 01 À 04 - MAISONS EN BANDE	19
5.2.1	Type et surface des logements proposés	19
5.2.2	Volumétrie, orientation et intégration à la topographie	19
5.2.3	Stationnement.....	20
5.2.4	Traitement de la mitoyenneté.....	20
5.2.5	Gestion des déchets	20
5.3	LOT 05 - RAMPE D'ACCÈS	20
5.4	LOT 06 – JARDIN	20
5.5	LOT 07 - JARDIN COMMUNAUTAIRE	20
5.6	LOT 08 - JARDIN PRIVE.....	21
5.7	LOT 09.....	22
5.8	INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	22
6	TABLEAU RECAPITULATIF	23

7	FICHE DE SYNTHESE.....	24
---	------------------------	----

ANNEXES

Certificat OAI – Laruade Architecture et Urbanisme

Mandat du Maitre de l’ouvrage

Extrait cadastral – Administration du cadastre et de la topographie

Plan de surface du PAP NQ – GEOCAD Géomètre officiel

Plan topographique – GEOCAD Géomètre officiel

Détail du calcul des surfaces – Laruade Architecture et Urbanisme

Concept d’assainissement – ICONE Ingénieurs Conseils

Accord de l’AGE

1 INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 GÉNÉRALITÉS

Le présent rapport justificatif fait partie intégrante du dossier relatif au PAP Nouveau Quartier « In der Acht Nord » qui fixe les règles d'urbanisme et de lotissement du terrain en question. Il expose notamment de quelle manière ce PAP NQ précise et exécute le plan d'aménagement général.

1.2 SITUATION

Située au sud de la place centrale de la commune de Schuttrange, la zone de développement est composée de fonds de jardins privés localisés entre les rues Principale et Neuhaeusgen. Les terrains sont orientés ouest-est parallèlement à la vallée de la Syre.



Figure 1 – Plan de situation, Geoportail Adm. du Cadastre et de la topographie

1.3 MOBILITÉ

Connection routière

Le projet est directement relié à une voirie communale existante. La rue Principale traversant l'agglomération est située à quelque dizaine de mètres de là. Elle rejoint au nord l'autoroute A1 et au sud la commune de Contern. Cette voie constitue une liaison importante avec la Ville de Luxembourg ou vers le sud-est du pays.

Connection au transport public

La connexion aux transports publics est assurée via l'arrêt de bus Kreuzung. A environ 200m, il est desservi par les lignes suivantes :

Ligne de bus 324 (Kirchberg - Oetrange - Contern).

Ligne de bus 361 (Cargo Center - Aéroport - Schrassig).

Connection au transport ferroviaire

La connexion au transport ferroviaire est assurée via l'arrêt « Munsbach Gare », à environ 1 km, et est desservie par la ligne 30 du train régional. (Luxembourg - Wasserbillig - Trèves).

Le projet n'aura pas d'impact significatif sur la circulation dans la commune.

1.4 BIOTOPES

La zone de développement est située à 200m à l'ouest de la réserve ornithologique internationale Natura 2000, Vallée de la Syre de Moutfort à Roodt/Syre, qui concerne les villages de Münsbach, Schuttrange et Schrassig.

La zone est également proche à l'est du biotope forestier de la Schëtterhaard.

L'étude préparatoire effectuée sur les terrains du PAP NQ ne relève pas de biotopes à préserver. Le dossier d'autorisation Nature dressé par le bureau LSC se trouve en annexe.

1.5 INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement

En ce qui concerne les infrastructures d'eau potable et d'assainissement, aucune intervention n'est nécessaire pour la zone concernée, la zone mixte-villageoise (MIX-V) du QE voisin étant déjà raccordée aux ouvrages d'approvisionnement et d'évacuation existants. Il en va de même pour la zone d'habitation 1 du NQ, qui peut être reliée via l'infrastructure existante de la rue Ennert der Haart.

1.6 ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Ecole et maison relais

Le terrain dispose à proximité d'une école primaire et d'une maison relais.

Sports, loisirs

La commune de Schuttrange dispose de nombreuses infrastructures dédiées à la jeunesse, aux sports et aux associations.

1.7 ENVIRONNEMENT BÂTI

Les terrains sont situés entre le PAP quartier existant et le PAP Eiffelhaus. Ils sont accessibles uniquement via la rue Ennert der Haart créée lors de la réalisation de ce premier PAP NQ. Ces terrains libres jouxtent, au nord-est, un tissu urbain traditionnel le long de la rue Neuhaeusgen et à l'ouest et au sud, 2 phases successives de développement urbain résidentiel, les quartiers An der Uecht et le PAP Eiffelhaus.

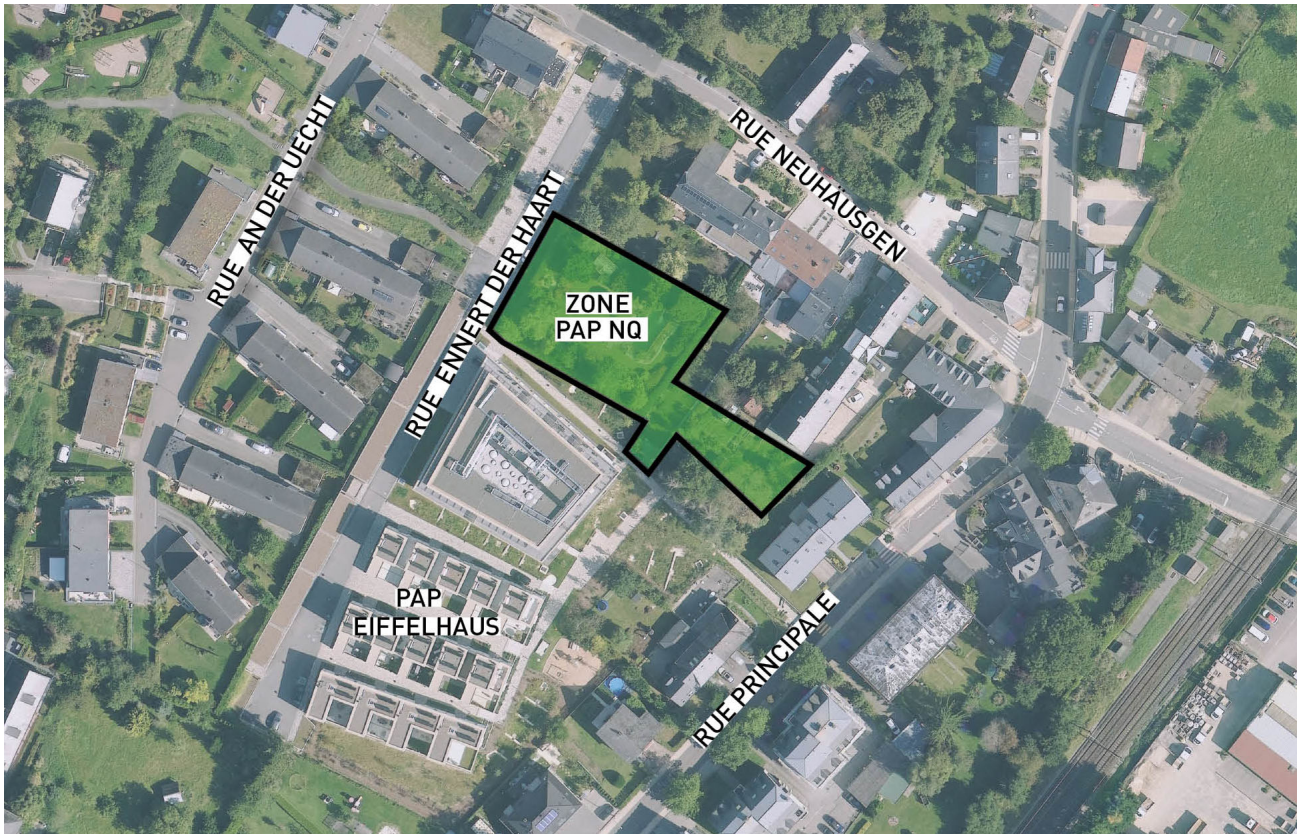


Figure 2 – Zone d'étude et environnement bâti, Geoportail Adm. du Cadastre et de la topographie

Rue Neuhaeusgen

L'implantation des constructions dans la rue Neuhaeusgen est caractéristique du tissu urbain traditionnel. Le front de rue est structuré avec un jeu de plein et de vide découlant de la variété des formes urbaines et de leur implantation.





Figure 4 – Vue maison N°9 rue Neuhaeusgen

Les constructions situées aux N°9 et 6 de la rue présentent une composition urbaine particulièrement remarquable. La conservation de ce patrimoine bâti est l'un des enjeux principaux du présent PAP NQ.

Quartier An der Uecht

La rue An der Uecht est un développement urbain datant de 2005. Cet ensemble peu dense est constitué de maisons unifamiliales en bande et jumelées. Les constructions sont implantées perpendiculairement à la topographie et la voirie.



Figure 5 – Vues quartier An der Uecht

Quartier PAP EiffelHaus

Ce nouveau quartier réalisé en 2020 est issu du développement du PAP « In der Acht ».

Les constructions sont regroupées en 3 bandes de maisons en bande et un bloc plurifamilial. L'ensemble forme un îlot dense et minéral en contraste avec le tissu urbain environnant.



Figure 6 – Vues Quartier PAP Eiffelhaus

1.8 SITUATION FONCIÈRE

Le PAP NQ a une contenance de **0,2292 ha.**

La société FELINO s.a, initiatrice du projet, est propriétaire de 92% de la surface brute du PAP.

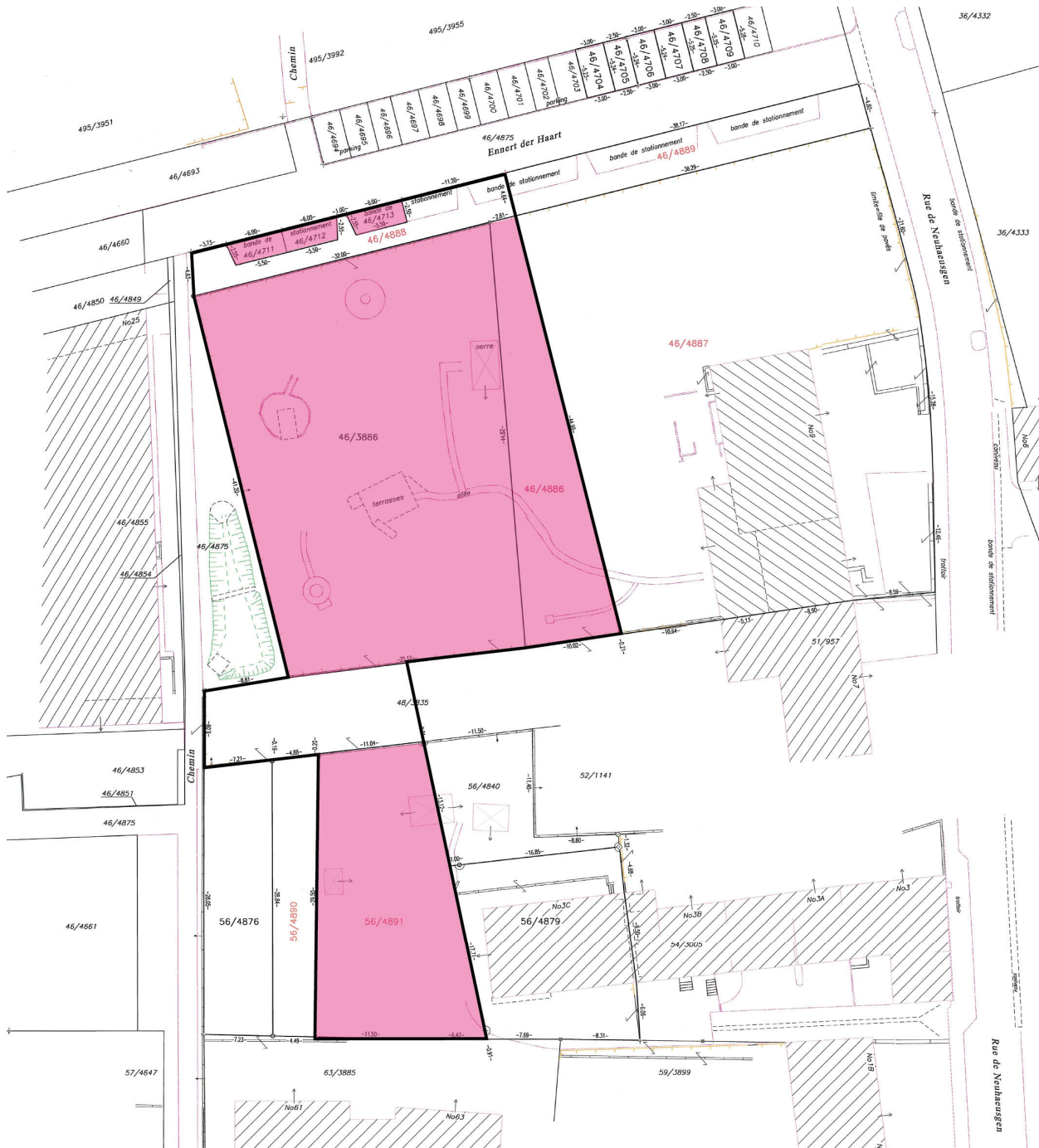


Figure 7 – Plan de morcellement, Geocad

2 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

2.1 Principes de conception

Le développement du PAP NQ « In der Acht » Nord participe à un développement urbain plus large incluant les parcelles environnantes.

Les objectifs de ce projet sont de compléter et préserver la structure bâtie existante et de mettre en œuvre un développement villageois urbain harmonieux.

Le bâtiment N°9 existant le long de la rue de Neuhaeusgen est conservé et rénové pour accueillir 2 unités d'habitation. Le terrain adjacent, situé en zone mixte villageoise dans le quartier existant, pourrait accueillir une nouvelle construction. Le plan ci-dessous présente une proposition d'aménagement avec cette nouvelle construction implantée perpendiculairement à la rue Neuhaeusgen. Cet immeuble résidentiel formerait alors un front bâti le long de la rue Ennert der Haart.



Figure 8 – Plan du projet global, Laruade architecte et urbaniste

Dans la zone soumise à PAP NQ, au lieu de densifier l'intérieur d'îlot, le projet se limite à 4 maisons unifamiliales en bande. Cette proposition d'implantation prolonge le front bâti et préserve l'espace vert à l'arrière.

2.2 Profil des rues



Figure 9 – Photomontage, projet rue Neuhaeusgen, Laruade architecte et urbaniste

2.2.1 Rue Neuhaeusgen

L'image ci-dessous montre la maison à préserver au numéro 9 de la rue de Neuhaeusgen ainsi qu'un rendu du projet proposé.

Le propriétaire de la maison N°9, initiateur du projet, souhaite préserver le patrimoine architectural et le tissu urbain qui en découle. Dans cette optique, l'implantation en front de rue de la nouvelle construction répondrait à la structure urbaine existante et contribuerait à renforcer la composition historique du lieu.

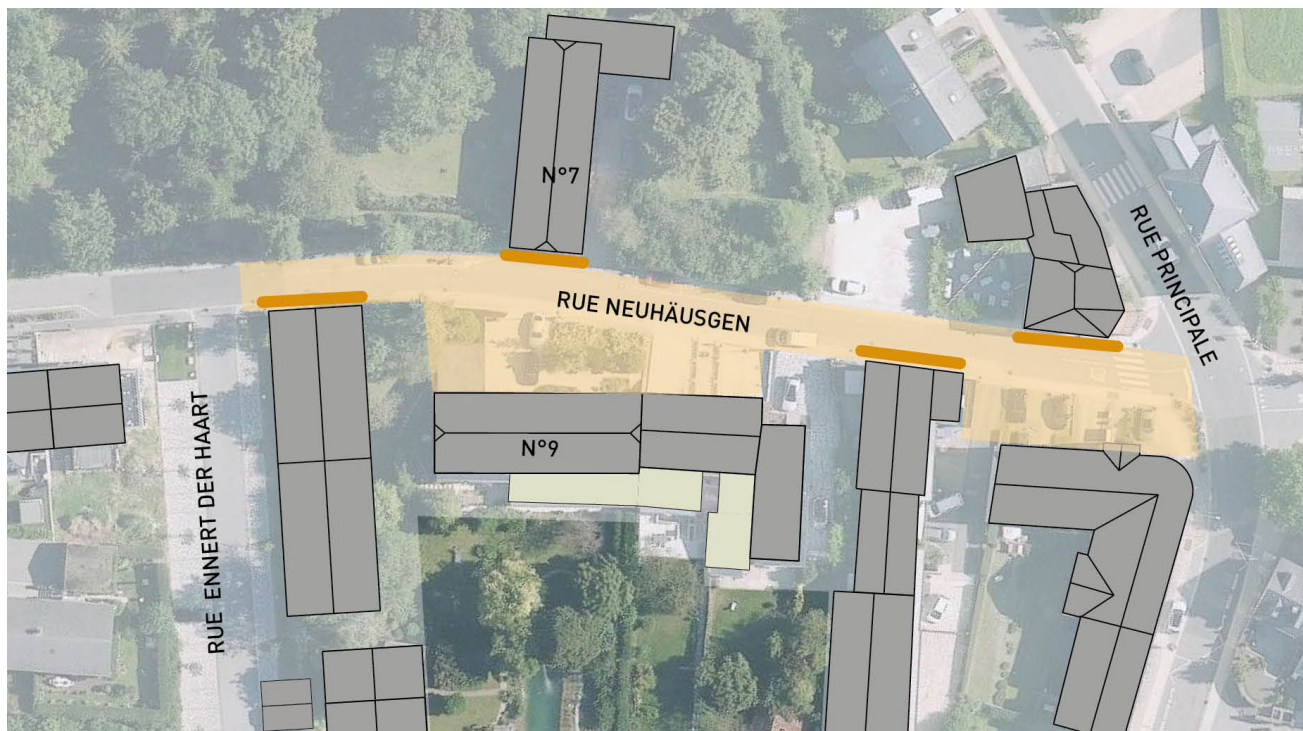


Figure 10 – Schéma de structure du bâti, Laruade architecte et urbaniste

2.2.2 Rue Ennert der Haart

La rue Ennert der Haart présente actuellement un gabarit très large assez éloigné de l'esprit rural. Les places de stationnement disposées des 2 côtés de la route accentuent encore cet effet d'ouverture. Le projet propose de revoir la configuration et le dimensionnement de cet axe.



Figure 11 – Vue rue Ennert der Haart

Le projet propose la réalisation de 2 immeubles résidentiels bordant la voirie. Les 4 maisons en bande implantées dans la continuité observent un recul plus marqué afin de rythmer l'espace rue. L'aménagement de carport renforce cette démarche et crée le lien avec le projet Eiffelhaus qui dispose également de carport en contrebas de la rue.

Ainsi l'implantation du projet valorise l'espace public et apporte une échelle humaine à la rue.



Figure 12 – Visualisation rue Ennert der Haart, Laruede architecte et urbaniste

2.2.3 Mise en valeur du paysage et des espaces verts

La densification du bâti le long des voies permet de préserver les fonds de jardins. Contigus les uns aux autres, les jardins forment un vaste îlot de verdure propice au développement d'arbres à hautes tiges.



Figure 13 – Vue aérienne du projet, Laruade architecte et urbaniste

3 PLAN D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR (PAG)

3.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

PAG N° 29C/014/2023 MOPO PAP QE 19713/29C approuvé le 11 12 2023

Pour le présent PAP-NQ, la partie graphique du PAG actuellement en vigueur fournit les renseignements suivants :

Zone de fond : **zone d'habitation 1 (HAB-1)**

Zones superposées : **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Les coefficients de degré d'utilisation du sol sont les suivants :

Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de **0,75** ;

Coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximal de **0,60** ;

Coefficient de scellement (CSS) maximal de **0,85** ;

Densité de logements (DL) maximale **25**.

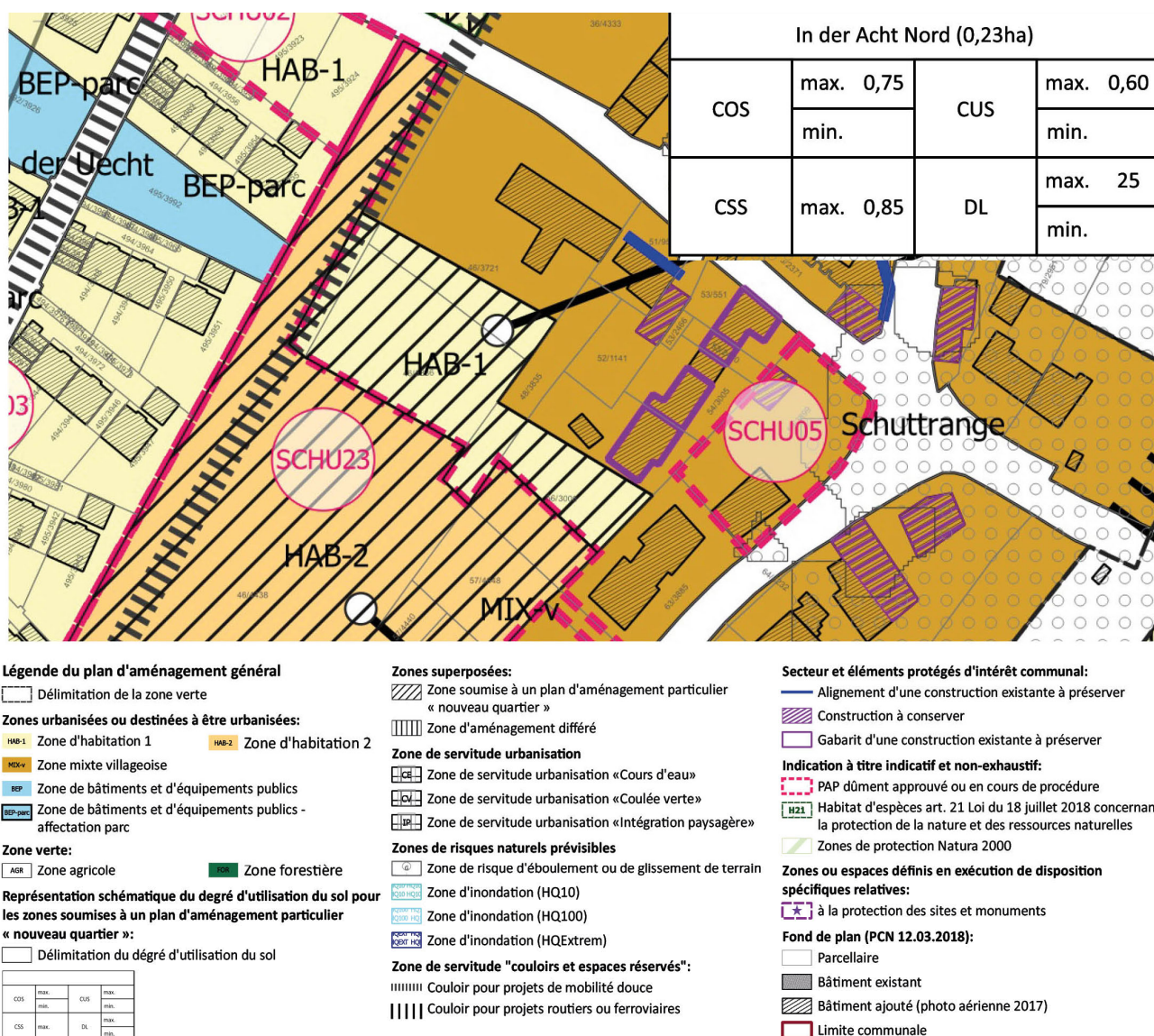


Figure 14 - Extrait PAG, Zilmpian sarl

3.2 EXTRAIT DE LA PARTIE RÉGLEMENTAIRE DU PAG

Chapitre 2 Zonage

Section 1 *Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées*

Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Y sont notamment interdits les pensions ou les refuges pour animaux, les stations-service ainsi que les commerces dont la surface de vente est supérieure à 250 m².

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

1. zones d'habitation 1 [HAB-1] ;
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Section 2 *Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées*

Art. 16 Prescriptions générales

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie des zones d'habitation et mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède est reprise à l'Annexe I de la présente partie écrite.

Art. 17 Emplacements de stationnement

- (1) Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et en fonction de la desserte par les transports publics.

Les autorisations de bâtir pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les changements de destination et les transformations augmentant la surface d'utilisation de plus de 25 m², ne sont délivrées que si le nombre requis d'emplacement de stationnement est prévu sur la propriété intéressée.

Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

- (2) Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements pour les maisons unifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement dont la surface brute est inférieur ou égale à 42 m², un et demi (1,5) emplacements pour les logements dont la surface brute est supérieur à 42 m² et inférieur ou égale à 60 m², deux (2) emplacements pour les logements dont la surface brute est supérieure à 60 m² pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement intégré ;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m² de surface construite brute pour les bureaux, services administratifs, commerces, cafés et restaurants.;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m² de surface ou par tranche de 4 salariés pour les établissements artisanaux ;
- un (1) emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hôtelières et similaires ;
- un (1) emplacement par salle de classe pour les écoles.

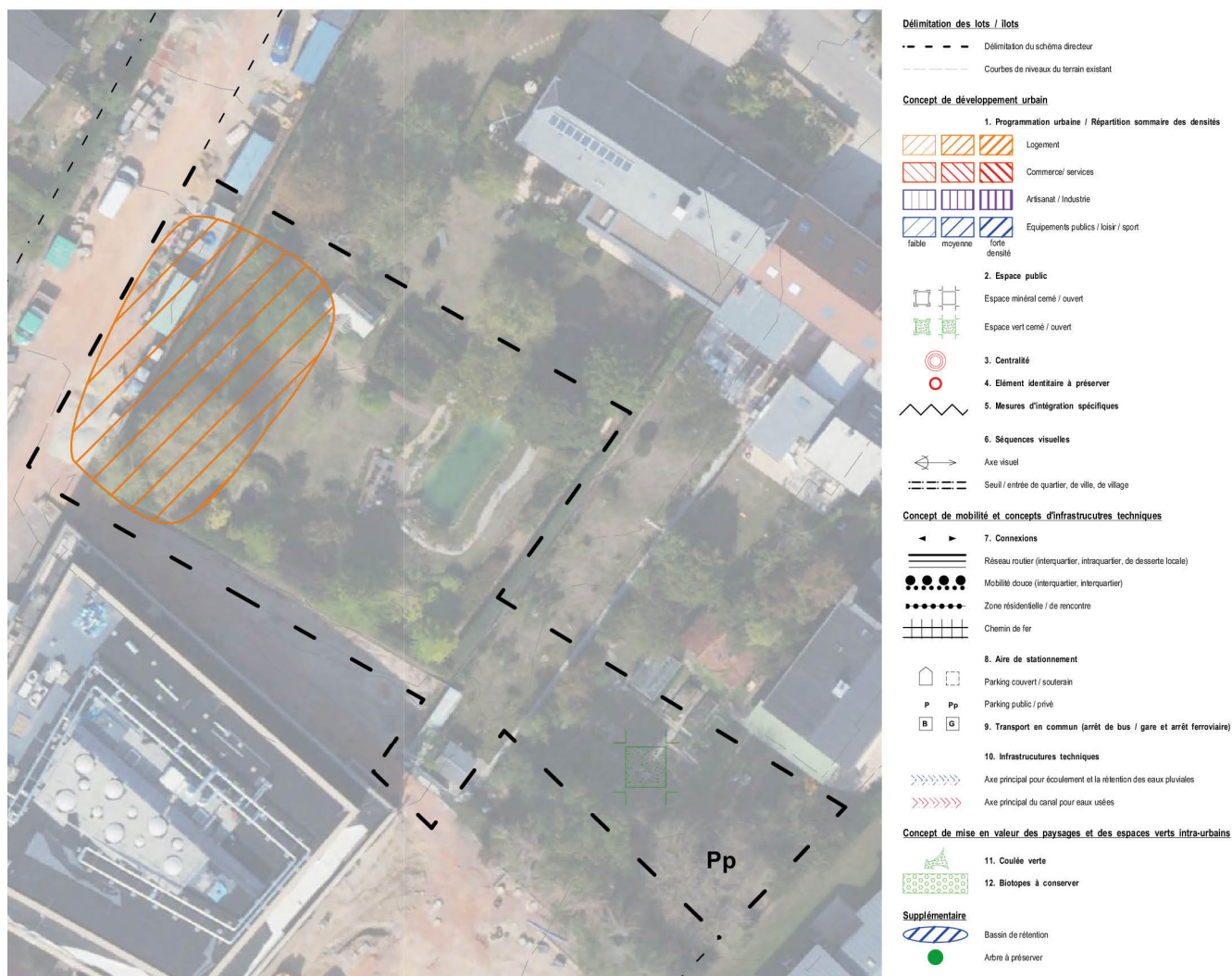
Les établissements commerciaux et artisanaux doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et leurs visiteurs et clients.

Art. 25 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers ».

3.3 SCHEMA DIRECTEUR

Le PAP NQ suit les orientations du Schéma directeur.



Extrait du Schéma directeur - Source ZilmPlan

4 ESPACE PUBLIC

Le terrain étant déjà viabilisé, le PAP NQ « In der Acht Nord » ne prévoit aucune cession au domaine public au sein du périmètre PAP.

Le maître de l'ouvrage est propriétaire de places de stationnement situées perpendiculairement à la rue Ennert der Haart en face du PAP. Aucune place de stationnement sera cédée au domaine public en tant que stationnement visiteurs.

5 PAP NQ « IN DER ACHT NORD »

5.1 DESCRIPTION DES LOTS

Le PAP NQ « In der Acht Nord » prévoit la création de 9 lots détaillés dans les articles suivants.



Figure 16 – Projet, plan d'ensemble, Laruede architecte et urbaniste



Figure 15 – Extrait Partie Graphique du PAP NQ « In der Acht Nord », Laruede architecte et urbaniste

5.2 LOTS 01 À 04 - MAISONS EN BANDE

5.2.1 Type et surface des logements proposés

Le projet prévoit la création de 4 maisons en bande avec 2 niveaux pleins, un étage sous combles et une cave.

La surface constructible brute proposée par maison est de 320,00m² pour les maisons mitoyennes et de 330,00m² pour les maisons en pignon. Ces surfaces incluent les surfaces aménageables de chaque niveau et la possibilité d'implanter un abri de jardin.

La surface nette habitable (hors cave et abri de jardin) est de +/-210m².

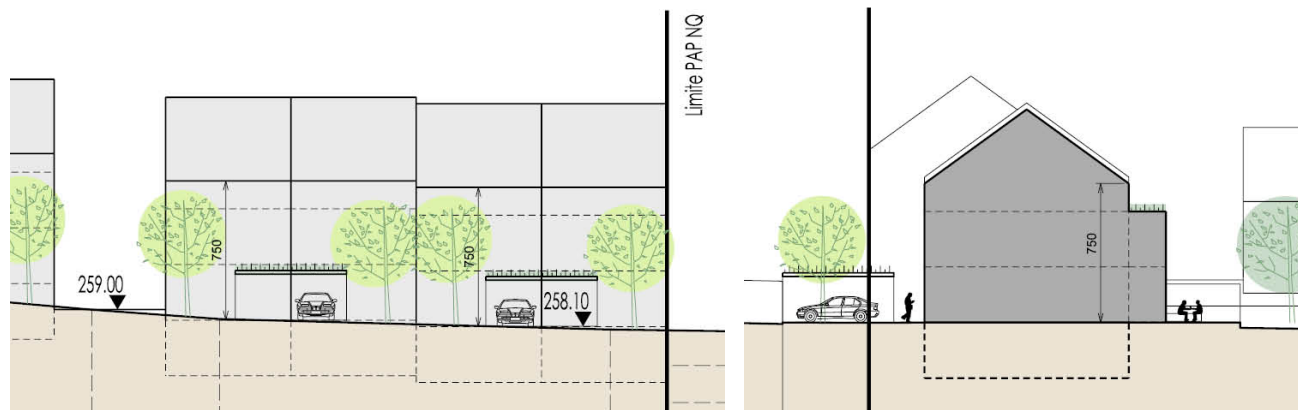


Figure 17 – Elévation et coupe de principe des maisons en bande, Laruede architecte et urbaniste

5.2.2 Volumétrie, orientation et intégration à la topographie

Par ensemble de 2, les maisons sont intégrées à la topographie, cet effet de décrochement de +/-30cm

participe à la recherche de variation dans le profil de rue.

Dans le but de créer un ensemble homogène à l'échelle de l'îlot comprenant les constructions existantes incluses dans le PAP QE, des toitures à double pentes sont proposées. La création de lucarnes est envisageable en fonction de l'aménagement des combles.

La profondeur maximale des constructions est limitée à 13m et la hauteur de corniche à 7m50.

La façade arrière, orientée sud-est s'ouvre de plein pied sur une terrasse.

Le concept d'aménagement limite volontairement à 4m00 la profondeur des terrasses et du recul arrière afin de privilégier un vaste espace vert commun.



Figure 18 - illustration des maisons en bande

5.2.3 Stationnement

Conformément au PAG en vigueur, 2 places de stationnement sont prévues sur la parcelle.

Les avants jardins, d'une profondeur de 7m50, permettent l'aménagement d'un carport et d'une deuxième place de stationnement contiguë.

5.2.4 Traitement de la mitoyenneté

Dans les reculs avant, la mitoyenneté sera assurée par les éléments séparatifs des carports ou à défaut par la mise en œuvre d'éléments végétaux (haies, plantes grimpantes...).

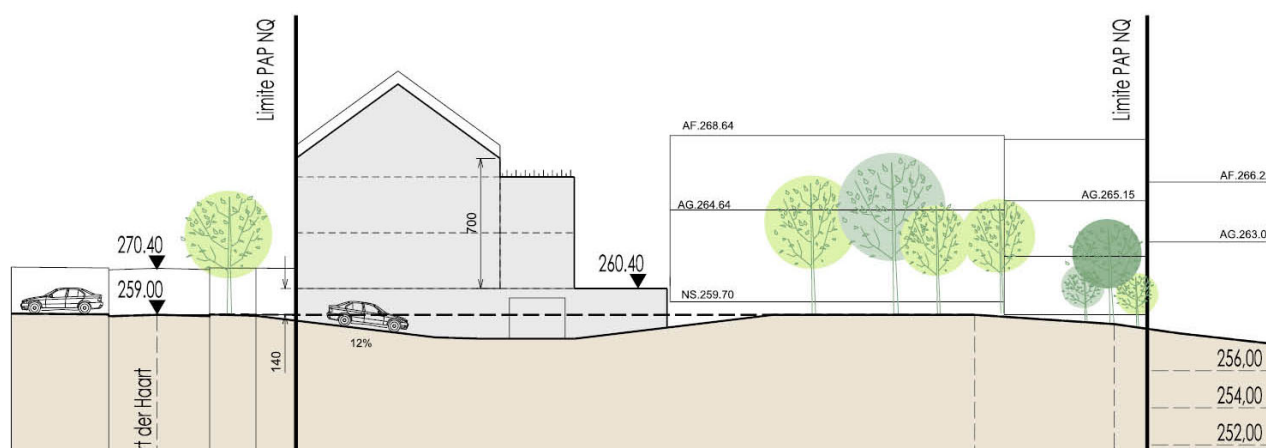
5.2.5 Gestion des déchets

Chaque lot disposera de son propre local poubelle. Des boxes, permettant de cacher les poubelles, pourront être aménagés dans le recul avant des maisons, par exemple intégrés aux carports.

5.3 LOT 05 - RAMPE D'ACCÈS

Ce lot est aménagé comme rampe d'accès carrossable.

Ce passage permet la desserte du parking en sous-sol de la future construction prévue sur la parcelle voisine située en zone PAP QE. L'accès carrossable au lot 06 est également possible dans la continuité de la descente de garage.



5.4 LOT 06 – JARDIN

Le lot 06 est contiguë au jardin arrière de la maison N° 9 de la rue Neuhaeusgen. Ce lot est un actuellement un jardin et conservera cet usage. L'arbre remarquable existant sur la parcelle sera conservé.

5.5 LOT 07 - JARDIN COMMUNAUTAIRE

Ce jardin préservé en cœur d'îlot sert la vision sociale et environnementale du projet.

Dans cette optique, les habitants des 3 ensembles bâtis qui l'entourent (à savoir les 4 maisons en bande, les 2 immeubles collectifs et la maison existante transformée rue Neuhaeusgen) y auront accès et pourront profiter des aménagements de ce jardin.

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysager avec l'installation d'un potager. Des abris de jardin prévus dans le cadre du PAP NQ (SCB max 25m2) compléteront l'aménagement et le confort des usagers.



Figure 20 - Proposition d'aménagement du jardin communautaire

5.6 LOT 08 - JARDIN PRIVE

La parcelle N° 48/3835 est attachée à la maison N°7 de la rue Neuhaeusgen, seul le fond de cette parcelle est repris dans la zone soumise à PAP NQ. Ce terrain est désigné lot 08 dans les parties écrite et graphique du présent PAP NQ, avec une surface nette de 1,8370 ares.

Le propriétaire de la parcelle souhaite conserver l'usage de son terrain en qualité de jardin.

L'aménagement proposé répond à ce souhait non seulement en conservant le jardin en l'état mais au-delà en réservant une large place aux espaces ouverts autour de son jardin. Le jardin en question se retrouve ainsi inscrit au centre d'un ensemble paysager de qualité.

Des constructions de type abri de jardin sont présentes sur le fond de la parcelle. Le PAP NQ propose de pérenniser ces constructions en autorisant pour ce lot une surface de 130m² de scellement et de 25m² de surface constructible brute dédiée exclusivement aux abris de jardin.

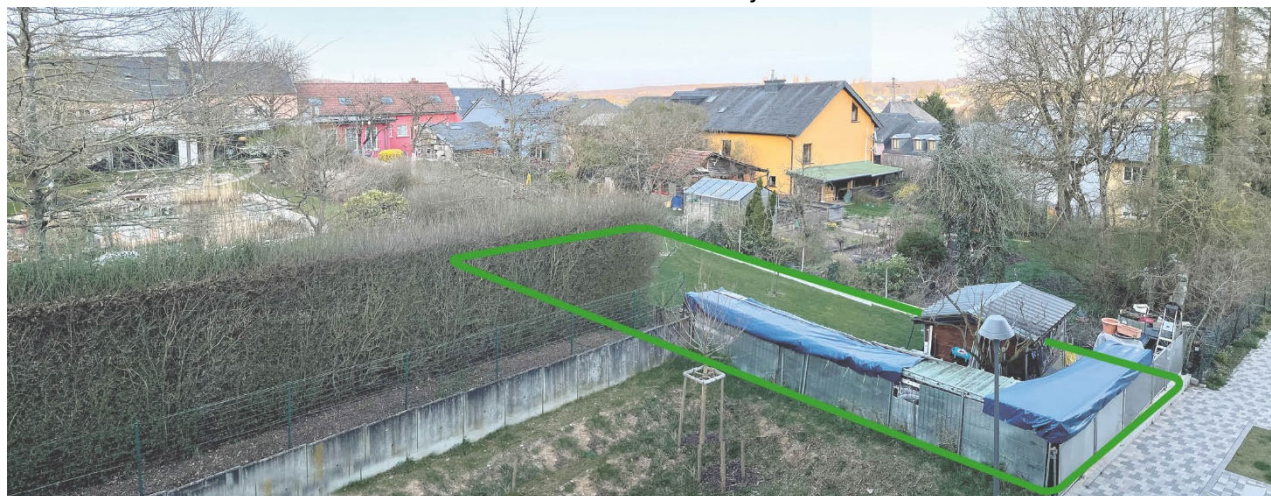


Figure 21 – Vue du fond de jardin

5.7 LOT 09

Le terrain désigné lot 09 dans le présent PAP est un jardin privé. Ce terrain et la parcelle nord voisine forment une seule propriété. Sur cette parcelle est implantée une maison existante incluse dans le PAP QE et dont la volumétrie doit être conservée.

Cet ensemble situé au bout d'une impasse privée accessible depuis la rue Neuhaeusgen est voué à être transformé.

Afin de libérer le rez de chaussée de la maison de la présence de la voiture et de privilégier un habitat de plein pied ouvert sur le jardin, le projet prévoit l'aménagement d'un car port au fond du jardin accessible depuis l'impasse.

Ainsi le PAP NQ permet la construction sur le lot 09 d'un carport d'une surface maximale de 60m² avec un abri de jardin de maximum 25m² les 2 pouvant être accolés.

5.8 INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

4.8.1 Gestion des eaux de pluie

Les eaux pluviales tombant sur les toitures des maisons seront orientées à l'aide de rigoles à ciel ouvert et ensuite collectées par des siphons situés à l'extrémité des terrains privatifs pour ensuite être dirigées vers le bassin de rétention existant, qui a été dimensionné par le bureau SCHROEDER & ASSOCIÉS.

4.8.2 Evacuation des eaux résiduaires

Les eaux usées provenant des habitations seront évacuées par des raccordements à poser dans la partie privée et ensuite raccordées dans la canalisation eaux usées, qui sera posée dans le lot 6. Ces eaux seront orientées vers la canalisation d'eaux usées existante dans le chemin piétons, qui se situe dans la partie sud hors limite du PAP.

4.8.3 Réseaux d'approvisionnement

Eau potable

Les raccordements vers les maisons seront branchés dans la conduite d'eau potable existante située dans la rue « Ennert der Haart ».

Electricité

L'approvisionnement des bâtiments en électricité sera réalisé, sur base du plan établi par Creos, par un raccord d'une gaine vers l'intérieur des maisons.

Télécommunication

L'approvisionnement des bâtiments en télécommunication sera réalisé, sur base du plan établi par Post, par un raccord d'une gaine vers l'intérieur des maisons.

Antenne collective

L'approvisionnement des bâtiments en antenne collective sera réalisé, sur base du plan établi par Eltrona, par un raccord d'une gaine vers l'intérieur des maisons.

Eclairage public

Le lampadaire tomant dans le lot 2 sera déplacé entre le lot 2 et le lot 3.

6 TABLEAU RECAPITULATIF

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										hab 1			
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG													
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG													
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 22,92 ares													
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :													
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum			
		25			0,60			0,75		0,85			
Application des dispositions de l'article 29bis													
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☐ non													
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable													
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 0 %													
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : _____ m²													
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ m²													
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)													
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : _____ ares													
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %													
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m²													
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : _____ m²													
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m²													
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m²													
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %													
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :													
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum			
Analyse de la conformité du PAP au PAG													
Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	
1	1,7720 ares		1 u.		330,00 m ²			335,00 m ²		0,00 m ²		101,55 m ²	177,20 m ²
2	1,7230 ares		1 u.		320,00 m ²			325,00 m ²		0,00 m ²		97,65 m ²	172,30 m ²
3	1,7250 ares		1 u.		320,00 m ²			325,00 m ²		0,00 m ²		97,65 m ²	172,50 m ²
4	1,8000 ares		1 u.		330,00 m ²			335,00 m ²		0,00 m ²		101,55 m ²	180,00 m ²
5	1,4790 ares		0 u.		0,00 m ²			0,00 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²	147,90 m ²
6	1,7570 ares		0 u.		0,00 m ²			0,00 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²	80,00 m ²
7	6,3970 ares		0 u.		15,00 m ²			0,00 m ²		0,00 m ²		15,00 m ²	155,00 m ²
8	1,8370 ares		0 u.		15,00 m ²			0,00 m ²		0,00 m ²		15,00 m ²	155,00 m ²
9	4,4300 ares		0 u.		25,00 m ²			0,00 m ²		0,00 m ²		25,00 m ²	215,00 m ²
10	ares		u.		m ²			m ²		m ²		m ²	m ²
11	ares		u.		m ²			m ²		m ²		m ²	m ²
12	ares		u.		m ²			m ²		m ²		m ²	m ²
28	ares		u.		m ²			m ²		m ²		m ²	m ²
29	ares		u.		m ²			m ²		m ²		m ²	m ²
30	ares		u.		m ²			m ²		m ²		m ²	m ²
Total	22,92 ares	0 /	4 u.	0 /	1.355 m²	0 /	0	1.320 m²	0 m²	0 /	453 m²	1.455 m²	
Coefficients résultants du projet de PAP :													
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum			
	0,000	17,452		0,000	0,591		0,000	0,198		0,835			
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :													
	oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui			

7 FICHE DE SYNTHESE

RAPPORT JUSTIFICATIF

PAP NOUVEAU QUARTIER « IN DER ACHT NORD » - COMMUNE DE SCHUTTRANGE

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par _____ élaboré par _____		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																								
Situation géographique Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		Organisation territoriale CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____																																								
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____ <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>COS</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: center;">0.75</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: center;">0.60</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: center;">0.85</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: center;">25.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>			minimum	maximum	COS	0.00	0.75	CUS	0.00	0.60	CSS	0.00	0.85	DL	0.00	25.00	Emplacements de stationnement	0	0	Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha _____ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) _____ Zone de bruit _____ <u>Voie nationale</u> (permission de voirie) _____ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) _____ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. _____ Monument national _____ <u>Zone SEVESO</u> _____ <u>Autres</u> _____																						
	minimum	maximum																																								
COS	0.00	0.75																																								
CUS	0.00	0.60																																								
CSS	0.00	0.85																																								
DL	0.00	25.00																																								
Emplacements de stationnement	0	0																																								
Terrain <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Surface brute</td> <td style="text-align: center;">0.2292 ha</td> <td style="text-align: center;">100 %</td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td style="text-align: center;">0.2292 ha</td> <td style="text-align: center;">100.00 %</td> </tr> </table> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée au stationnement public _____ Surface destinée à l'espace vert public _____ Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____		Surface brute	0.2292 ha	100 %	Surface nette	0.2292 ha	100.00 %	Surface cédée au domaine public communal _____ Taux de cession _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____																																		
Surface brute	0.2292 ha	100 %																																								
Surface nette	0.2292 ha	100.00 %																																								
Constructions <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td style="text-align: center;">1 375</td> <td style="text-align: center;">1 375 m2</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: center;">473</td> <td style="text-align: center;">473 m2</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td style="text-align: center;">17.45</td> <td style="text-align: center;">17.45 u/ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td style="text-align: center;">4.00</td> <td style="text-align: center;">4.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> </table> Surface de vente maximale _____ m2			minimum	maximum	Surface constructible brute	1 375	1 375 m2	Emprise au sol	473	473 m2	Nombre de logements	4	4	Densité de logements / hectare brut	17.45	17.45 u/ha	Personnes estimées / logement	4.00	4.00	Nombre d'habitants	16	16	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table> Surface brute de bureaux maximale _____ m2			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial	4	4	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Nbre de log. à coût modéré	0	0
	minimum	maximum																																								
Surface constructible brute	1 375	1 375 m2																																								
Emprise au sol	473	473 m2																																								
Nombre de logements	4	4																																								
Densité de logements / hectare brut	17.45	17.45 u/ha																																								
Personnes estimées / logement	4.00	4.00																																								
Nombre d'habitants	16	16																																								
	minimum	maximum																																								
Nombre de logements de type:																																										
unifamilial	4	4																																								
bifamilial	0	0																																								
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																								
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																								
Axe(s) de desserte Charge de trafic _____ (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale non _____ 0 vh/j Chemin Repris non _____ 0 vh/j Chemin communal rue Ennert der Haart _____		Emplacements de stationnement <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">activités</td> <td style="text-align: center;">habitat</td> </tr> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	8	privés (max.)	0	8	total (max.)	0	8																								
	activités	habitat																																								
publics	0	0																																								
privés (min.)	0	8																																								
privés (max.)	0	8																																								
total (max.)	0	8																																								
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche _____ (distance parcourue) _____		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ (distance parcourue) _____																																								
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____																																								